



Gemeinde Kaisersbach  
Gemarkung Kaisersbach  
Flur Cronhütte  
Rems-Murr-Kreis

---

# BEBAUUNGSPLAN

## „Im Feldle“

### BEGRÜNDUNG

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro  
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)  
Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen  
[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Blatt</b>
<b>1 Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1 Verfahren	4
1.2 Lage, Bestand	4
1.3 Ziele und Zweck	5
1.4 Bedarf	5
1.5 Alternativen	5
1.6 Örtliche Planungen	6
1.7 Schutzgebiete	8
1.8 Angaben zum Plangebiet	9
1.9 Kosten, Finanzierung	10
1.10 Maßnahmen zur Verwirklichung	10
1.11 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	11
1.12 Emissionen, Lärmschutz	11
1.13 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	12
<b>2 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	16
2.2 Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände	16
2.3 Maß der baulichen Nutzung	17
2.4 Bauweise	18
2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
2.6 Stellung der baulichen Anlagen	18
2.7 Garagen und Stellplätze	18
2.8 Nebenanlagen	18
2.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	19
2.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	19
2.11 Verkehrsflächen	19
2.12 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	19
2.13 Private Grünflächen	19
2.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
2.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	20
2.16 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	20
<b>3 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
3.1 Äußere Gestaltung	21
3.2 Werbeanlagen	21
3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	21
3.4 Außenantennen	21
3.5 Niederspannungsfreileitungen	21
3.6 Stellplatzverpflichtung	21
3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	22

Anlagen:

- 1 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung [saP], Büro Zeeb & Partner, Ulm  
Stand 07.01.2020)

## 1 Allgemeines

### 1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Das Verfahren nach § 13b BauGB ist möglich, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) die Zulässigkeit von Wohnungen auf Flächen begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Mit Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB, der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entfällt ebenfalls.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht gegeben.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

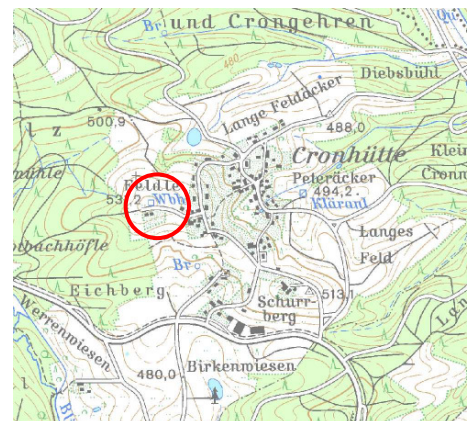
### 1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet „Im Feldle“ liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Cronhütte beidseits der gleichnamigen Straße.

Im Osten grenzt die Ortslage von Cronhütte an, welche mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung baurechtlich abgegrenzt ist.

Nördlich, westlich und südlich befindet sich die freie Feldlage mit landwirtschaftlichen Flächen, welche i.d.R. intensiv als Grünland genutzt werden. Im westlichen Teil des Plangebietes sind südlich der Straße zwei Grundstücke mit bestehenden Wohnhäusern einbezogen, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind sowie nördlich der Straße befindet sich ein Wasserhochbehälter. Dieser bildet einen topographischen Hochpunkt, von dem das Gelände in alle Richtungen abfällt. Das Gebiet ist dadurch nach Osten in Richtung des Ortskerns sowie nach Süden geneigt und fällt in beide Richtungen von rund 531 auf 524 m ü. NN um ca. 7 Höhenmeter ab.

Innerhalb der geplanten Bauflächen befinden sich keine besonders beachtlichen Anpflanzungen. Auf Flst. 240/6 wurden kleine Obstbäume nachgepflanzt, welche aufgrund ihrer geringen Wuchshöhe artenschutzrechtlich noch keine Relevanz aufweisen. Im westlichen Teil des neu zur Bebauung vorgesehenen Teils von Flst. 259 sind einzelne Obstbäume ohne Baumhöhlen vorhanden.



### **1.3 Ziele und Zweck**

Auslöser für die Aufstellung der Bebauungspläne sind konkret vorliegende Bauwünsche von ortsansässigen jungen Familien, die in ihrem Heimatort Einfamilienhäuser errichten möchten. Entsprechende Bauvoranfragen sind für alle geplanten Baugrundstücke eingereicht, welche jedoch ohne diese Bebauungsplanausweisung nicht genehmigungsfähig sind, da sie außerhalb der bisherigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Cronhütte liegen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Kaisersbach im Ortsteil Cronhütte eine bedarfsorientierte und verträgliche Bereitstellung von Bauflächen für Familien mit einem direkten Ortsbezug auf bereits durch die vorhandenen Ortsstraßen erschlossenen Grundstücksteilen.

Die Aufstellung dieser Bebauungspläne entspricht somit der regionalplanerischen Zielsetzung der Eigenentwicklung des Ortsteils Cronhütte.

Eine mäßige und ausschließlich bedarfsorientierte Bereitstellung von Bauflächen sind für die Entwicklung der Gemeinde Kaisersbach und insbesondere der Teilorte unbedingt notwendig, um junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere unter Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum und der wachsenden Landflucht in die städtischen Gebiete der damit einhergehenden Verödung der ländlichen Regionen eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen und wirkt dem im schneller ansteigenden Wohnungsmangel und Mietpreisanstieg in den Ballungszentren entgegen.

Dies ist auch für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden unabdingbar notwendig.

### **1.4 Bedarf**

Der Bedarf für die Ausweisung eines Wohnbauplatzes zur Bebauung durch die Grundstückseigentümerin ist gegeben, konkrete Planungen / Bauvoranfragen für alle Flächen liegen bereits vor.

Hierzu bieten sich diese Bereiche an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen und der teilweise vorhandenen Bebauungen Lückenschlüsse erfolgen, die sich sehr gut in die landschaftliche Gesamtsituation und das historisch gewachsenen Gefüge von Cronhütte einfügen. Die Ausweisung eines zusammenhängenden, geballten Baugebietes an einer Stelle würde der Siedlungsstruktur des Ortsteiles Cronhütte deutlich weniger entsprechen, weshalb aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung entlang der vorhanden Ortsstraßen zur Schließung von Baulücken bevorzugt wird.

### **1.5 Alternativen**

Die Gemeinde Kaisersbach hat sich in den letzten Jahren verstärkt im Hauptort Kaisersbach erfolgreich der Innenentwicklung gewidmet und im Jahre 2003 ein dörfliches Entwicklungskonzept aufgestellt, welches die Grundlage bildete.

Ohne dieses Konzept, die Initiative der Gemeinde und den Förderungen aus dem ELR-Programmes des Landes Baden-Württemberg wäre diese gute Entwicklung nicht möglich gewesen.

So konnten u.a. eine Nachverdichtung auf den Grundstücken Forststraße 32 + 34, die Neuentwicklung des ehemaligen Forsthausareals mit 3 Baugrundstücken, der Bau eines ev. Gemeindehauses in der Brunnenstraße, der Umbau und Aufstockung des

Wohnhauses Doderer an der Dorfstraße, der Abbruch von 2 baufälligen Gebäuden an der Kirchgasse mit Neubau einer Arztpraxis und 3 Wohnungen, die Umnutzung des früheren Gästehauses „Rader“ an der Hauptstraße zu 6 neuen Wohnungen, der Abbruch der früheren Schreinerei Munz am Turmweg 2 zur Schaffung von 2 neuen Bauplätzen, die Sanierung der lange leerstehenden und unbewohnbaren Gebäudes Brunnenstr. 19 und Kirchgasse 5, der Abbruch des ehemaligen Postgebäudes an der Hauptstraße 32 zur Errichtung eines Werkstatt- und Bürogebäudes, der Erweiterung der Firma Bauer in der Brunnenstr. 22 durch Abbruch eines Bauernhauses, die Reaktivierung der leer stehenden Hofstelle Lindenstraße 30 sowie die Erweiterung der Firma Gall (Kfz-Werkstätte) an der Lindenstraße 6 am bisherigen Standort erreicht werden.

Die sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Brach- und Freiflächen, welches sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden.

Im letzten Baugebiet Leinäcker aus dem Jahre 2014 sind alle der Gemeinde zur Verfügung stehenden Baugrundstücke vergeben, so dass auch selbst am Hauptort aktuell und kurzfristig keine Alternativen bieten.

Im Ortsteil Cronhütte stehen innerhalb der bestehenden Satzung auch keine Bauflächen zur Verfügung, auf welche die Gemeinde einen Zugriff für die Bauinteressenten hat.

Die Satzung Cronhütte wurde in den letzten 10 Jahren nur viermal um jeweils ein konkretes Bauvorhaben bedarfsorientiert erweitert, dies wird mit diesen Bebauungsplänen fortgesetzt.

## **1.6 Örtliche Planungen**

### **1.6.1 Bebauungspläne / Satzungen**

Vorhandene Bebauungspläne werden durch diese Planung nicht tangiert.

Die bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird nur im Bereich der für einen späteren Ausbau reservierten Verkehrsflächen in geringfügigen Bereichen tangiert und durch den Bebauungsplan ersetzt.

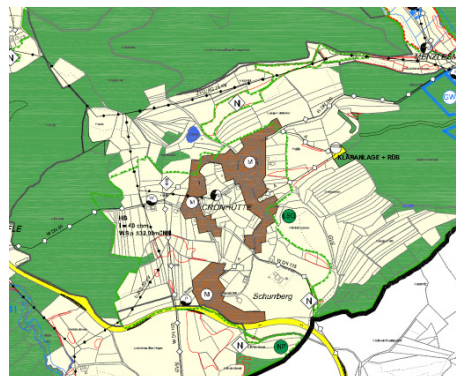
### 1.6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht für die neu zu bebauenden Planbereiche Landwirtschaftsflächen vor.

Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der FNP ist dann im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB anzupassen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt, der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.



### 1.6.3 Regionalplan

Die Gemeinde Kaisersbach ist im Regionalplan 2009 der Region Stuttgart verbindlich dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ des Rems-Murr-Kreis zugeordnet.

Zur Siedlungsentwicklung im Ländlichen Raum wird ausgeführt:

„(1) Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten und der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt werden.

(2) Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sollen durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien verbessert werden.

(3) Die Siedlungsentwicklung im Ländlichen Raum im engeren Sinne soll dabei in besonderem Maße auf die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Dabei sollen insbesondere großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Nutzung der bereits vorhandenen dezentralen Infrastruktur abgestimmt werden.“

Des Weiteren ist Kaisersbach dem Nahbereich des Unterzentrums Welzheim zugeordnet und im Wesentlichen auf die Eigenentwicklung beschränkt.

Für die Siedlungsentwicklung wird die Ortslage von Kaisersbach und dem Teilort Ebni empfohlen.

Die geplante mäßige Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken für den konkreten Eigenbedarf entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.



Der nördliche Teil des Plangebiets „Im Feldle“ befindet sich in dem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach PS 3.3.6 (G) Regionalplan Stuttgart 2009. „Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorbehaltsgebiete sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.“

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen etc.) nicht zu erwarten und entsprechend berücksichtigt.

### 1.7 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

Die Bereiche nördlich der Straße „Im Feldle“ sowie der überwiegende Teil der bebauten Ortslage von Cronhütte liegen innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Bei der Menzlesmühle“.

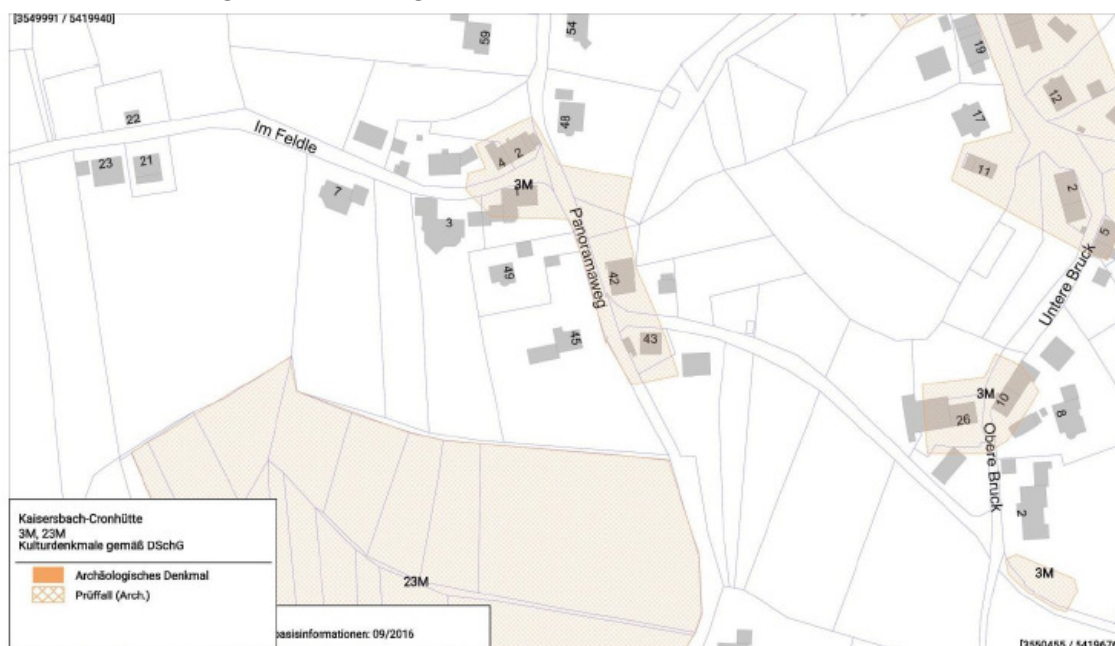
Beeinträchtigungen dieses sind aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnbauflächen unter Ausschluss gewerblicher Nutzungen und Tankstellen etc. nicht zu erwarten.

### 1.8 Denkmalschutz

Innerhalb oder randlich der Planbereiche werden folgende Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt:

- Historischer Siedlungskern Kaisersbach-Cronhütte (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 3M)
- Abgegangene Siedlung und abgegangene Glashütte? (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 23M)

Auf die Kartierung der archäologischen Relevanzbereiche wird verwiesen.





Cronhütte ist im Jahr 1535 als Standort einer im Besitz von Kloster Lorch befindlichen Glashütte erstmals urkundlich belegt. Die zugehörige Ansiedlung wird 1542 als mit mehr als 25 Gebäuden bestanden erwähnt. Weiterhin sind archäologische Funde und Befunde bekannt die ein weit älteres Siedlungswesen oder eine Vorgängersiedlung früh- bzw. hochmittelalterlicher Zeit anzeigen. Ausdehnung und Ausprägung der älteren Siedlung, sowie der abgegangenen Glashütte müssen als bislang nicht hinreichend abgesichert gelten.

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Verdachtsflächen und darüber hinaus sind daher archäologische Befunde und Funde der örtlichen Besiedlungs- und Wirtschaftsgeschichte, sowie der Sachkultur des Mittelalters und der frühen Neuzeit in nicht tiefgreifend gestörten Arealen zu erwarten bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln kann.

## 1.9 Angaben zum Plangebiet

### 1.9.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Kaisersbach, Flur Cronhütte (siehe Lageplan):

vollständig: Flst. 259/1

und teilweise: Flst. 240/2, 240/6, 243, 243/1, 243/2, 244, 244/1, 258, 259 und 267/2 (Straße „Im Feldle“)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha.

### 1.9.2 Flächenbilanz

Baufläche WA (bereits bebaut)	ca. 1.750 m <sup>2</sup>	=	24 %
Baufläche WA (erstmalig bebaubar)	ca. 4.750 m <sup>2</sup>	=	64 %
Verkehrsfläche	ca. 900 m <sup>2</sup>	=	12 %
Gesamtfläche	ca. 7.400 m <sup>2</sup>	=	100 %

### 1.9.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind für den Bebauungsplan „Im Feldle“ zu den bereits 3 bebauten Grundstücken zusätzlich 6 Wohnbaugrundstücke vorgesehen.

### 1.9.4 Nutzungsdichten

Aus der Planung heraus ergeben sich für den neu zu bebauenden Teil folgende Nutzungsdichten:

a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Es wird aufgrund der Hangneigungen und der damit freiliegenden Untergeschosse und der Eignung für Einliegerwohnungen von 1,5 Wohneinheiten je Baugrundstück und somit insgesamt 14 Wohneinheiten ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,3 EW/WE ergeben sich ca. 32 neue Einwohner für das Plangebiet.

Nach PS 2.4.0.8 (Z) des Regionalplan Stuttgart 2009 soll in Kaisersbach als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung im Ländlichen Raum im engeren Sinne beim Wohnungsbau eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar erreicht werden. Durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z.B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonders geringer Dichte) sollen hierbei jedoch gem. den Vorgaben des Ministeriums entsprechender berücksichtigt werden.

Eine Verdichtung von 50 Einwohnern pro Hektar (z.B. durch Mehrfamilien- oder Reihenhäuser) ist für den kleinen Teilort Cronhütte mit seiner weitläufigen und langgezogenen Bebauung entlang weniger Straßen und den landwirtschaftlichen Strukturen in keinsten Weise vertretbar bzw. in dieses Gefüge und das Dorf- und Landschaftsbild integrierbar.

Daher wird die geplante Verdichtung als sachgerecht und ausgewogen erachtet.

## **1.10 Kosten, Finanzierung**

### **1.10.1 Planungskosten**

Die Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern getragen.

## **1.11 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **1.11.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

Ggf. erforderliche Ausbaumaßnahmen bzw. Grundstücksanschlüsse sind von den jeweiligen Bauherren herzustellen.

Eine gemeindliche Erschließung der Baugrundstücke ist nicht vorgesehen.

### **1.11.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung**

Nach dem Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz gewährleistet.

Auf den Baugrundstücken ist eine Sammlung und Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in Retentionszisternen vorgeschrieben (siehe Örtliche Bauvorschriften).

Ggf. erforderliche Ausbaumaßnahmen bzw. Grundstücksanschlüsse sind von den jeweiligen Bauherren herzustellen.

Eine gemeindliche Erschließung der Baugrundstücke ist nicht vorgesehen.

### **1.11.3 Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

Im Bebauungsplan sind über den Bestand hinaus Verkehrsflächen ausgewiesen, die einen optionalen Ausbau der Verkehrsanlagen bauplanungsrechtlich sichern sollen.

Bis zu einem gemeindlichen Ausbau der Verkehrsanlagen notwendige Anschlussmaßnahmen bzw. Grundstückszufahrten etc. sind von den jeweiligen Bauherren herzustellen.

Eine gemeindliche Erschließung der Baugrundstücke ist aktuell nicht vorgesehen.

#### 1.11.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

Ggf. erforderliche Ausbaumaßnahmen bzw. Grundstücksanschlüsse sind von den jeweiligen Bauherren herzustellen.

Eine gemeindliche Erschließung der Baugrundstücke ist nicht vorgesehen.

#### 1.11.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

#### 1.11.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich die jeweiligen Baugrundstücke im jeweiligen Eigentum der Bauherren befinden und vom Zuschnitt ausreichend sowie grundsätzlich an das örtliche Verkehrsnetz angebunden sind.

### 1.12 **Baugrund, Kampfmittel, Altlasten**

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.

Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weist auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

*„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“*

### 1.13 **Emissionen, Lärmschutz**

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die evtl. durch die gewöhnliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Lärm- oder Geruchsbelästigungen werden durch den dörflichen Charakter der Gemeinde in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld als ortüblich angesehen.

Den Bauherren wird empfohlen bei Gestaltung und Nutzung der Gebäude eventuelle Geräuschquellen zu berücksichtigen und schutzbedürftige Aufenthalts- oder Schlaf-

räume auf den abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder ggf. passive Lärm-schutzmaßnahmen mit eventuell schallgedämmten automatischen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

#### **1.14 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ist grundsätzlich kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde für das Plangebiet „Im Feldle“ eine Konfliktanalyse erstellt (siehe Anlage) und für alle Planbereiche derzeit eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

##### Schutzgut Tiere / Pflanzen

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der direkten Lage am Ortsrand sowie der ausgiebigen Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern ist mit nicht erheblichen Auswirkungen für Arten und Biotope zu rechnen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung ausgearbeitet (siehe Anlage).

Auf Flst. 258 sowie dem östlichen Teil von Flst. 259 liegt der Biotoptyp einer Mageren Flachlandmähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) vor (siehe Einzeichnung im Lageplan). Aus diesem Grund wurde in den Bebauungsplan eine Regelung (bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) aufgenommen, dass dort eine Bebauung erst zulässig ist, wenn ein entsprechend gleichwertiger Ausgleich an anderer Stelle erfolgt und gutachterlich nachgewiesen wurde.

##### Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der geplanten überwiegend offenen Bebauung sowie der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der ausgiebigen Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

### Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der geplanten überwiegend offenen Bebauung sowie der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der ausgiebigen Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

### Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der geplanten überwiegend offenen Bebauung sowie der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der ausgiebigen Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen direkt an die bestehende Bebauung angrenzen.

### Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung und der Lage der Bebauungen zwischen bereits vorhandenen Bebauungen und dem Ortskern bzw. der teilweisen Einbeziehung von bereits bebauten sowie der ausgiebigen Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäudeorientierungen, Dach- und Fassadengestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung. Auf Grund der geringen Gebietsgröße sowie der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung als Wohngebiet in Verbindung mit den Bepflanzungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen sowie des fallenden Geländes und unter Berücksichtigung der Lage als nicht erheblich eingestuft.

### Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

### Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die mögliche Bebauung und Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

### Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

### Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

### Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

### Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

#### a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen
- Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen

- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1)
- b) interne CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- A 1: Anbringung von Nisthilfen für Höhlenbrüter
- c) externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- E 1: Anbringung von 2 Starenkästen auf Flst. 259
- d) Sonstige externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die Lage im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet sowie der geplanten Nutzung für eine Wohnbebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

#### 2.1.2 Ausschluss von Betriebsarten

Die gesamten Ausnahmen, insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind an diesem Standort städtebaulich unerwünscht und daher nicht zulässig. Das Gebiet soll gem. dem aktuellen Bedarf vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben.

### 2.2 Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Auf dem im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist ein Eingriff in die Grünlandnutzung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art (Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, sonst. Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen etc. ) erst zulässig, wenn ein gutachterlicher Nachweis erbracht wurde, dass an anderer Stelle eine entsprechende Ersatzmaßnahme für den FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachlandmähwiese) in gleicher Wertigkeit und Größe hergestellt und entsprechend vertraglich sowie dinglich gegenüber der Gemeinde / Baurechtsbehörde gesichert wurde.

Bis dahin ist dieser Bereich als private Grünfläche und als FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachlandmähwiese) zu erhalten.

Hiermit wird sichergestellt, dass eine entsprechende Umsetzung des erforderlichen 1:1 – Ausgleichs / Ausgleichsmaßnahmen vor einem Eingriff erfolgt und keine negativen Auswirkungen für die Natur entstehen.

Diese Regelung erscheint in diesem speziellen Fall gerechtfertigt, da es sich nicht um Flächen handelt, auf welche die Gemeinde einen direkten Zugriff hat und damit die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die Erschließung bzw. der Zeitpunkt des Eingriffs nicht wie bei einem gemeindlichen Baugebiet üblich, ausschließlich in der Hand der Gemeinde liegt. Hier sind ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen von den jeweiligen begünstigten Grundstückseigentümern zu erbringen, da sich die Bauflächen vollständig in deren Privatbesitz befinden und von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst bebaut werden wollen. Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt ausschließlich aufgrund der konkreten Bauwünsche und Interessen der Grundstückseigentümer. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind darüber hinaus im Besitz weiterer landwirtschaftlicher Grundstücke bzw. es werden nur Teilflächen der betreffenden Grundstücke für eine Bebauung vorgesehen, so dass die Umsetzung evtl. Ausgleichsmaßnahmen durch die Bauherren / Eigentümer auf eigenen Flächen möglich und gerechtfertigt erscheint.



## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

### 2.3.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe (BZH)

Die max. Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) im neuen Höhensystem und fixieren die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist dem jeweiligen Bauherren freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf die interne Stockwerkseinteilung.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

### 2.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich für die Bereiche mit gewöhnlicher Wohnbebauung an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,4 für All-gemeine Wohngebiete.

### 2.3.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung, als zusätzliche Höhen- und Nutzungsbeschränkung der geplanten Gebäude insbesondere

in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossbereichen (Wandflächen).

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass in den gewöhnlichen Wohnbereichen die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden können, da gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

#### **2.4 Bauweise**

Üblicherweise sind in der offenen Bauweise (o) ohne zusätzliche Einschränkungen Gebäude bis zu 50 m Länge zulässig. Durch die Ausweisung von grundstücksüberschreitenden Baufenstern über mehrere Flurstücke hinweg sind solche Gebäude bei entsprechender Bauplatzgröße (Zusammenfassung mehrere kleinere Bauplätze) auch hier realisierbar.

Die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudelänge soll unübliche und städtebaulich nicht gewünschte Gebäudegrößen verhindern und somit zu einer optimalen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild beitragen sowie Sichtbeziehungen von und zum Ort bzw. Außenbereich erhalten bleiben.

#### **2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **2.6 Stellung der baulichen Anlagen**

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen festgelegt.

Eine überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und eine optimale Nutzung der Sonnenenergie sind gewährleistet.

#### **2.7 Garagen und Stellplätze**

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

#### **2.8 Nebenanlagen**

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

## **2.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Aufgrund der Größe der vorhandenen Baugrundstücke in Verbindung mit der offenen Bauweise und den durchgängigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ist zur Vermeidung einer unverhältnismäßig hohen Verdichtung oder der Erstellung von städtebaulich unerwünschten Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau in dieser exponierten Lage die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude reglementiert. Somit soll eine Einpassung in die örtlichen Gegebenheiten / dörflichen Charakter gewährleistet werden.

## **2.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

An der Wendepalte am Ende der Straße „Im Feldle“ ist auf der südlichen Seite ein Freihaltebereich für das Wenden von Müllfahrzeugen, Feuerwehr und sonstigen LKW etc. ggf. auf privater Fläche erforderlich.

Dies dient der ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung der Anlieger und ist im Interesse des Allgemeinwohls unabdingbar erforderlich.

Eine vollständige Ausweisung des Freihaltebereichs auf öffentlicher Fläche ist aufgrund der engen Bestands- und Grundstücksverhältnisse in Verbindung mit der Topographie nicht vertretbar möglich.

## **2.11 Verkehrsflächen**

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Nutzung der Verkehrsflächen (z.B. Fahrbahnen, Wege, Grünflächen, Stellplätze etc.) sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

## **2.12 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes erschlossen.

Zufahrten über die vorgesehenen Verkehrsgrünflächen, öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege sowie der angrenzenden Wirtschaftswege sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

## **2.13 Private Grünflächen**

Zur Sicherung und Erhaltung der vorhandenen Wiesen mit dem FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachlandmähwiese) sind diese bis zu einem gleichwertigen vorgezogenen externen Ausgleich als private Grünfläche festgesetzt.

## **2.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Dachbegrünungen verbessern die Rückhaltung und die Verdunstungsmöglichkeiten von Regenwasser nachhaltig, weshalb sie auch positive Auswirkungen auf das Klein-

klima und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Gebiet haben, weshalb sie städtebaulich dringend geboten sind.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

#### **2.15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung und zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der Sicherung und Unterhaltung von bestehenden Leitungen und Kanälen sind Leitungsrechte festgelegt, welche aufgrund ihrer Funktion im Interesse des Allgemeinwohls stehen.

Bauliche Anlagen wie Stellplätze und Carports (keine Gebäude) auf dieser Fläche sind nur mit Zustimmungen des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

#### **2.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**

Als Kompensation / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich. Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar notwendig.

#### **2.17 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen könnte eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen erfordern. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückstütze befindet sich bei öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel auf dem privaten Grundstück und ist entschädigungslos zu dulden.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

#### **3.2 Werbeanlagen**

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

#### **3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Maß zulässig.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

#### **3.4 Außenantennen**

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

#### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

#### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten zu können, wurde beschlossen, die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

**3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2020 zugrunde.

Kaisersbach, den \_\_.\_\_.2020

---

Katja Müller, Bürgermeisterin